MAJLIS AMANAH RAKYAT A

lwn.

MAZLIZA AHMAD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KANGAR B
ZAMANI RAHIM PK
[RAYUAN SIVIL NO: 12-09-2007]
31 OKTOBER 2008

KONTRAK: *Kemungkiran - Perjanjian sewaan - Salahnyataan - Kontrak ditamatkan atas alasan salahnyataan - Sama ada salahnyataan boleh disedari dengan penggunaan ketekunan lazim - Akta Kontrak 1950, s. 19 - Pengecualian - Sama ada pengecualian terpakai* C

Ini adalah rayuan perayu/defendan terhadap keputusan Mahkamah Sesyen Kangar kerana membenarkan sebahagian tuntutan gantirugi responden/ D plaintif akibat penamatan kontrak oleh perayu. Faktanya adalah, perayu telah menawarkan kontrak kepada responden untuk menyediakan kemudahan asas asrama luar bagi pelatih-pelatih Institut Kemahiran MARA Beseri, Perlis untuk tempoh dua tahun. Berikutan itu, responden telah: (i) mengikat perjanjian dengan Perbadanan Kemajuan Ekonomi E Negeri Perlis ('PKENP') untuk pembekalan perabot-perabot; (ii) memeterai perjanjian penyewaan dengan Aksi Bina Puri Sdn Bhd ('Aksi Bina'), pemilik 13 buah premis rumah ('premis-premis tersebut'), bagi dijadikan asrama pelatih-pelatih berkenaan; dan (iii) memasuki perjanjian dengan perayu sekaligus menyewakan premis-premis tersebut kepada F perayu. Tidak dinafikan bahawa dalam perjanjian dengan perayu ('Perjanjian 1'), yang dimeterai pada 27 Julai 2005, responden menamakan dirinya sebagai tuanpunya premis-premis tersebut. Kedua-dua perayu dan responden kemudian melaksanakan Perjanjian 1. Namun, pada 27 April 2006, iaitu sebelum tempoh dua tahun di atas tamat, G perayu telah menamatkan Perjanjian 1 dengan alasan bahawa terdapat salahnyataan pada Perjanjian 1, iaitu bersabit tindakan responden menamakan dirinya sebagai pemilik premis-premis tersebut sedangkan hakikatnya bukan begitu. Adalah menjadi pendirian perayu bahawa salahnyataan ini mencacatkan Perjanjian 1 sekaligus menjadikannya tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan. Berikutnya, responden telah H memfailkan saman dan menuntut gantirugi-gantirugi berikut: (i) RM141,960 kerana kehilangan bayaran sewa dari tempoh Jun 2006 hingga Jun 2007; (ii) RM56,388.80 iaitu jumlah yang perlu dibayar kepada PKENP; dan (iii) RM34,922.22 iaitu tuntutan Aksi Bina setakat Jun 2006. Mahkamah Sesyen telah membenarkan tuntutan (i), tetapi I menolak tuntutan-tuntutan (ii) dan (iii). Perayu merayu dan antara lain berhujah bahawa Perjanjian 1 tidak boleh dikuatkuasakan dan batal berdasarkan peruntukan s. 19 Akta Kontrak 1950 ('Akta'). Persoalan

yang berbangkit adalah sama ada perayu berhak menamatkan Perjanjian 1 atas dasar salahnyataan, dan walau apapun sama ada penamatan perjanjian tersebut sah.

Diputuskan (menolak rayuan):

(1) Hakim Mahkamah Sesyen betul bilamana berpendapat bahawa penamatan perjanjian oleh perayu adalah tidak sah. Perayu berkeupayaan membuat carian mengenai pemilikan premis-premis tersebut sebelum surat tawaran dikeluarkan dan perjanjian penyewaan ditandatangani. (perenggan 10)

(2) Terdapat pengecualian pada peruntukan s. 19 Akta. Perayu bukanlah seorang individu tetapi sebuah badan berkanun, dan dengan itu, dengan menggunakan ketekunan yang lazim seperti yang diperuntukkan dalam pengecualian s. 19 Akta, perayu seharusnya dapat mengetahui fakta tentang pemilikan ke atas premis-premis tersebut. Ianya mengikut bahawa isu salahnyataan setelah Perjanjian 1 ditandatangani tidak berbangkit. Perjanjian 1 ditandatangani dengan kerelaan kedua-dua pihak. Sekiranya pun kerelaan itu disebabkan oleh salahnyataan, pengecualian di bawah s. 19 Akta terpakai terhadap perayu. (perenggan 11 & 12)

(3) Menurut kl. 5.17 Perjanjian 1, "Tuan Tanah" telah ditafsirkan sebagai termasuk "pengganti dalam hakmiliknya dan penerima serahaknya …". Oleh hal yang demikian, tiada merit pada hujah perayu berkaitan isu pemilikan premis-premis tersebut. (perenggan 14)

(4) Bagi tuntutan gantirugi akibat kerugian yang berbentuk kewangan seperti yang dituntut responden, prinsip *restituo in integrum* dalam halkeadaan ini adalah terpakai. Selain itu, jumlah tuntutan akibat daripada PKNEP dan Aksi Bina yang berjumlah RM91,311.02 adalah kerugian terpencil dan bukan akibat langsung daripada penamatan kontrak oleh perayu. Keputusan hakim Mahkamah Sesyen adalah betul berdasarkan prinsip-prinsip taksiran gantirugi. (perenggan 17)

Kes-kes yang dirujuk:

Abdul Razak Datuk Abu Samah v. Shah Alam Properties Sdn Bhd & Another Appeal [1999] 3 CLJ 231 CA ***(dirujuk)***

Asia Commodity Traders Pte Ltd v. Fook Hai Development Pte Ltd [1978] 1 LNS 8 HC ***(dirujuk)***

Chng Cheng Heong v. Lim Fong [2003] 1 LNS 475 HC ***(dirujuk)***

Eon Bank Bhd v. Hotel Flamingo Sdn Bhd [2005] 5 CLJ 253 HC ***(dirujuk)***

Heng Hang Khim v. Sineo Enterprise Sdn Bhd [2007] 5 CLJ 84 HC ***(dirujuk)***

Kheng Chwee Lian v. Wong Tak Thong [1983] 2 CLJ 191; [1983] CLJ (Rep) 195 FC ***(dirujuk)***

SealDeck (Kuala Lumpur) Sdn Bhd v. Onn Choon Koi [2008] 1 LNS 138 HC ***(dirujuk)***
Sivalingam Periasamy v. Periasamy & Anor [1996] 4 CLJ 545 CA ***(dirujuk)***
Solid Gold Publishers Sdn Bhd v. Chan Wee & Ors [2002] 3 MLJ 310 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Contracts Act 1950, ss. 19, 74

Bagi pihak perayu - Nurulshima; T/n Zamri Ibrahim & Co
Bagi pihak responden - Mohd Nizan; T/n Mirzawati & Assoc

Dilaporkan oleh Wan Sharif Wan Ahmad

PENGHAKIMAN

Zamani Rahim PK:

[1] Di dalam rayuan ini perayu adalah defendan dan responden adalah plaintif. Responden di dalam tindakan saman yang dimulakan di Mahkamah Sesyen Kangar telah menuntut gantirugi akibat penamatan perjanjian oleh pihak perayu berjumlah RM233,271 serta faedah seperti berikut:

(i) Hilang bayaran sewa dari sehingga berakhir tempoh sewaan dari bulan Jun 2006 hingga Jun 2007 (RM10,920 x 13) = RM141,960.

(ii) Menerima tuntutan daripada Perbadanan Kemajuan Negeri Perlis melalui notis bertarikh 23 Jun 2006 = RM56,388.80.

(iii) Menerima tuntutan daripada Aksi Bina Puri Sdn. Bhd yang menuntut setakat 31 Mac 2006 = RM34,922.22.

[2] Selepas perbicaraan, hakim Mahkamah Sesyen telah membenarkan tuntutan responden berjumlah RM141,960. Perayu yang tidak berpuashati dengan keputusan tersebut telah membuat rayuan terhadap keseluruhan keputusan berkenaan.

[3] Setelah meneliti memorandum rayuan, penghujahan kedua-dua pihak serta autoriti-autoriti yang dikemukakan saya memutuskan bahawa rayuan perayu ditolak dengan kos. Alasan-alasan penolakan adalah seperti berikut:

[4] Ringkasan fakta kes adalah begini. Responden telah ditawarkan oleh perayu untuk menyediakan kemudahan-kemudahan asas asrama luar bagi pelatih-pelatih Institut Kemahiran MARA Beseri Perlis. Pada 27 Julai 2005 responden bertindak sebagai tuanpunya 13 buah premis rumah ("premis tersebut") telah memasuki perjanjian ("perjanjian 1") dengan

perayu sebagai penyewa untuk menyewa 13 buah rumah tersebut untuk tempoh dua tahun mulai 1 Julai 2005 sehingga 30 Jun 2007 dengan kadar sewaan RM10,920 sebulan. Pada 30 Jun 2005, akibat daripada tawaran oleh pihak perayu kepada responden, responden telah pun mengikat suatu perjanjian dengan Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Perlis (PKENP) untuk pembekalan perabot-perabot berjumlah RM56,388.80 oleh PKENP kepada responden untuk tujuan menyediakan kemudahan asrama tersebut. Terdahulu dari perjanjian 1, pada 16 Jun 2005, responden juga telah memasuki perjanjian ("perjanjian 2") dengan Aksi Bina Puri Sdn. Bhd sebagai tuanpunya 'premis tersebut' untuk menyewakan 'premis tersebut' kepada responden untuk kegunaan perayu untuk tempoh dua tahun mulai 1 Julai 2005 hingga 30 Jun 2007. Melalui sebulan notis penamatan penyewaan yang bertarikh 27 April 2006, pihak perayu telah menamatkan "perjanjian 1" dengan alasan pihak Institut Kemahiran MARA Beseri, Perlis tidak lagi menempatkan pelatih-pelatihnya di asrama luar.

[5] Di dalam penelitian terhadap rekod rayuan di dalam kes ini, saya mendapati intipati pembelaan pihak perayu adalah berkisar kepada isu salahnyataan. Adalah menjadi penghujahan pihak peguam perayu bahawa pihak responden bukanlah tuanpunya premis-premis tetapi telahpun menandatangani perjanjian 1 tersebut dan fakta ini adalah di luar pengetahuan perayu sehinggalah perayu menerima notis tunggakan sewa daripada Aksi Bina Puri Sdn. Bhd dan oleh itu, menghujahkan perjanjian 1 tersebut tidak boleh dikuatkuasakan dan boleh dibatalkan. Ternyata, peguam perayu menimbulkan pembelaan salahnyataan seperti yang terkandung di bawah s. 19 Akta Kontrak 1950 (Akta 136).

[6] Oleh yang demikian, isu-isu yang perlu diputuskan di dalam rayuan ini adalah (i) adakah pihak perayu mempunyai hak untuk menamatkan perjanjian tersebut atas alasan salahnyataan, (ii) sama ada penamatan perjanjian oleh perayu adalah sah.

[7] Berkaitan isu sama ada perayu mempunyai hak untuk menamatkan perjanjian atas alasan salahnyataan, peguam perayu telah mengemukakan kes-kes berikut untuk menyokong hujahnya untuk membuktikan salahnyataan: *Asia Commodity Traders Pte Ltd v. Fook Hai Development Pte Ltd* [1978] 1 LNS 8; *Chng Cheng Heong v. Lim Fong @ Lim Siak Gniau* [2003] 1 LNS 475; *Abdul Razak bin Datuk Abu Samah v. Shah Alam Properties Sdn Bhd and Another Appeal* [1999] 3 CLJ 231; *Kheng Chwee Lian v. Wong Tak Thong* [1983] 2 CLJ 191; [1983] CLJ (Rep) 195.

[8] Saya tidak nampak bagaimana kes-kes yang dikemukakan oleh peguam perayu dapat menyokong hujahnya untuk membuktikan salahnyataan. Saya berpendapat fakta bagi setiap kes-kes yang dikemukakan itu boleh dibezakan dengan kes di hadapan saya sekarang ini.

[9] Saya berpendapat hakim Mahkamah Sesyen telah membuat penemuan fakta yang betul, setelah saya mengingatkan diri saya di dalam prinsip asas bahawa mahkamah ini yang mendengar rayuan tidak akan mengganggu penemuan fakta oleh mahkamah perbicaraan melainkan ternyata hakim Mahkamah Sesyen telah tersalah arah (lihat *Sivalingam Periasamy v. Periasamy & Anor* [1996] 4 CLJ 545). Hakim Mahkamah Sesyen, setelah menolak hujahan perayu di dalam isu ini dan di dalam penghakimannya telah membuat penemuan berikut:

> Isu mengenai plaintif bukanlah tuanpunya premis-premis ditimbulkan oleh peguam defendan ke atas plaintif sahaja. Saksi-saksi defendan telah tidak menimbulkan isu salahnyataan tersebut semasa mereka memberi keterangan.
>
> Malahan di dalam notis menamatkan penyewaan, P7, tidak pun ditimbulkan isu salahnyataan oleh plaintif. Yang ditimbulkan ialah defendan tidak lagi mengambil pelatih untuk ditempatkan di premis-premis tersebut. SD1 telah mengesahkan perkara ini.
>
> SD2 yang berbincang dengan plaintif mengenai perjanjian penyewaan telah menimbulkan isu tuan punya premis-premis tersebut. Malahan di dalam surat tawaran, P3 tidak menimbulkan isu tuanpunya premis tersebut. Adalah difahamkan bahawa pihak defendan yang telah menyediakan perjanjian penyewaan tersebut.
>
> Defendan yang mengeluarkan surat tawaran kepada plaintif. Atas alasan apa kah defendan berbuat demikian. Ianya adalah di dalam pengetahuan defendan sendiri. Defendan berhak untuk menyiasat mengenai pemilikan premis-premis tersebut sebelum surat tawaran dikeluarkan dan perjanjian penyewaan ditandatangani.

[10] Hakim Mahkamah Sesyen adalah betul apabila memutuskan bahawa penamatan perjanjian oleh perayu adalah tidak sah. Perayu berkeupayaan untuk membuat carian mengenai pemilikan premis-premis tersebut sebelum surat tawaran dikeluarkan dan perjanjian penyewaan ditandatangani. Saya telah memperhalusi peruntukan s. 19 Akta 136 dan ternyata terdapatnya kekecualian yang diperuntukkan di bawah s. 19 Akta 136. Untuk dipermudahkan diturunkan peruntukan yang berkaitan seperti berikut:

> **19. Voidability of agreements without free consent.**
>
> (1) When consent to an agreement is caused by coercion, fraud, or misrepresentation, the agreement is a contract voidable at the option of the party whose consent was so caused.
>
> (2) A party to a contract, whose consent was caused by fraud or misrepresentation, may, if he thinks fit, insist that the contract shall be performed, and that he shall be put in the position in which he would have been if the representations made had been true.

A

> Exception - If such consent was caused by misrepresentation or by silence, fraudulent within the meaning of section 17, the contract, nevertheless, is not voidable, if the party whose consent was so caused had the means of discovering the truth with ordinary diligence.

B

> Explanation - A fraud or misrepresentation which did not cause the consent to a contract of the party on whom the fraud was practiced, or to whom the misrepresentation was made, does not render a contract voidable.

[11] Perayu bukanlah sebagai individu tetapi sebagai sebuah badan C berkanun dan agensi di bawah sebuah kementerian yang ditubuhkan di bawah Akta Parlimen dan oleh itu saya berpendapat dengan menggunakan ketekunan yang lazim seperti yang diperuntukkan di dalam kekecualian s. 19 Akta 136 seharusnya dapat mengetahui fakta tentang pemilikan ke atas premis-premis tersebut. Dalam hal keadaan ini, saya D telah merujuk kepada kes yang mana isu yang sama telah dibangkitkan. Di dalam kes *SealDeck (Kuala Lumpur) Sdn Bhd v. Onn Choon Koi @ Ng Ching Swai* [2008] 1 LNS 138 yang mana Mohd Hishamudin Mohd Yunus J di dalam penghakimannya telah memutuskan:

E

> ... Being ignorant of the law is inexcusable. In any case, it was incumbent on the plaintiff to do a land office search before carrying out their commercial activities on the said land. If they had failed to do the search, then, it was recklessness on their part. This Court will not condone such recklessness.

F

> I hold that this allegation of misrepresentation is baseless. The plaintiff had the means of knowing about the condition imposed on the title of the land by means of a simple land search at the Land Office. In this regard, I refer to the Exception to section 19 of the Contracts Act.

[12] Oleh yang demikian, tidak berbangkit isu salahnyataan setelah G perjanjian 1 ditandatangani oleh perayu dan respondan dalam keadaan kerelaan kedua-dua pihak dan sekiranya pun kerelaan adalah disebabkan oleh salahnyataan, kekecualian di bawah s. 19 Akta 136 adalah terpakai terhadap perayu. Saya memutuskan demikian setelah mendapati tidak ada keterangan yang menunjukkan terdapat usaha-usaha di mana-mana peringkat telah diambil oleh perayu untuk mengetahui kebenaran fakta H sebenar tentang tuan punya premis-peremis.

[13] Adalah menjadi prinsip undang-undang bahawa beban bukti adalah terletak terhadap pihak yang berkehendakkan mahkamah mempercayai tentang adanya fakta itu dan di dalam kes di hadap saya adalah tentang kewujudan salahnyataan dan pihak perayu telah gagal melepaskan beban I bukti tersebut (lihat *Eon Bank Bhd v. Hotel Flamingo Sdn Bhd* [2005] 5 CLJ 253 HC)

[14] Seterusnya, saya juga berpendapat tidak ada merit di dalam penghujahan perayu berkaitan isu pemilikan 'premis tersebut' setelah saya membuat penelitian kandungan perjanjian 1, khususnya di kl. 5.17 dan diperturunkan seperti berikut:

5.17 Tafsiran

Dalam perjanjian ini jika konteksnya menghendaki sedemikian:

(a) 'Tuan Tanah' termasuklah pengganti dalam hakmiliknya dan penerima serahaknya.

(b) …

(c) …

[15] Oleh yang demikian, saya berpendapat hakim Mahkamah Sesyen telah membuat penemuan yang betul apabila memutuskan penamatan perjanjian 1 adalah tidak sah atas alasan-alasan yang disebutkan di atas.

[16] Isu lain adalah berkenaan dengan jumlah tuntutan oleh responden. Hanya RM141,960 telah dibenarkan oleh hakim Mahkamah Sesyen daripada jumlah keseluruhan yang berjumlah RM233,271 yang dituntut. Oleh kerana tidak ada penghujahan yang dibangkitkan oleh kedua-dua pihak dihadapan saya berkaitan jumlah tuntutan yang telah dibenarkan semasa perbicaraan, maka prinsip-prinsip berkenaan dengan taksiran gantirugi tidaklah perlu diperjelaskan, namun ternyata peruntukan s. 74 Akta 136 adalah berkaitan.

[17] Bagi tuntutan gantirugi akibat kerugian yang berbentuk kewangan seperti yang dituntut oleh responden, maka prinsip 'restitutio in integrum' dalam hal keadaan ini adalah terpakai (lihat *Solid Gold Publishers Sdn. Bhd v. Chan Wee & Ors* [2002] 3 MLJ 310; *Heng Hang Khim v. Sineo Enterprise Sdn Bhd* [2007] 5 CLJ 84), Saya juga berpendapat jumlah tuntutan akibat notis-notis daripada PKENP dan Aksi Bina Puri Sdn. Bhd yang berjumlah RM91,311.02 seperti yang dinyatakan di dalam penyata tuntutan responden, adalah kerugian yang terpencil dan bukanlah akibat langsung daripada penamatan kontrak oleh perayu. Oleh yang demikian, keputusan hakim Mahkamah Sesyen adalah betul berdasarkan prinsip-prinsip taksiran gantirugi.

[18] Berdasarkan alasan-alasan yang tersebut di atas, saya memutuskan rayuan perayu bukanlah rayuan yang bermerit. Oleh yang demikian, keputusan hakim Mahkamah Sesyen dikekalkan dan rayuan perayu ditolak dengan kos.